



Tomson Group

湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：258)

截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績公佈

湯臣集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零零六年度同期之比較數字如下：—

簡明綜合利潤表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	4	252,459	192,773
銷售成本		(114,535)	(57,615)
毛利		137,924	135,158
其他收入	5	148,352	28,612
銷售費用		(42,774)	(41,905)
行政費用		(47,575)	(41,668)
其他費用		(3,964)	(24,258)
融資費用	6	(5,971)	(2,855)
		185,992	53,084
應佔聯營公司之業績		1,329	917
應佔合營企業之業績		10,902	12,059
除稅前溢利	7	198,223	66,060
稅項	8	(37,740)	(13,336)
期內溢利		160,483	52,724
應佔如下：			
本公司股東		160,507	52,174
少數股東權益		(24)	550
		160,483	52,724
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		12.18	4.12
— 攤薄後		12.16	4.11

簡明綜合資產負債表

		(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		1,108,930	1,108,930
— 物業、廠房及設備		316,696	313,840
土地租賃費用		929,678	908,607
發展中物業		1,052,872	835,374
無形資產		4,612	—
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		52,119	37,396
於聯營公司之權益		7,487	6,557
於合營企業之權益		166,394	148,045
可供出售投資		185,045	229,215
抵押存款		—	6,958
		3,857,121	3,628,210
流動資產			
土地租賃費用		28,201	27,282
發展中物業		503,522	442,972
待售物業		119,599	142,430
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	11	217,727	199,471
待售投資		32,445	32,791
存貨		18,537	15,930
預付所得稅		6,212	221
現金及銀行結餘		1,277,857	1,007,115
		2,204,100	1,868,212
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	12	650,147	626,627
預收款項		246,334	41,630
稅項撥備		11,564	18,017
長期銀行借款之即期部份		215,827	208,851
欠合營企業款項		—	16,872
		1,123,872	911,997
流動資產淨值		1,080,228	956,215
總資產減流動負債		4,937,349	4,584,425

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
--	---------------------------------	----------------------------------

附註

資本及儲備

股本	658,736	658,736
儲備	3,647,755	3,339,685
本公司股東應佔權益	4,306,491	3,998,421
少數股東權益	163,499	158,231
總權益	4,469,990	4,156,652
非流動負債		
長期銀行借款	349,435	348,086
遞延稅項負債	117,924	79,687
	467,359	427,773
	4,937,349	4,584,425

附註：

1. 簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由本公司董事局之審核委員會審閱。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十六所載適用之披露規定及香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34條「中期財務報告」而編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具以公平值(如適用)釐定者除外。所採用之會計政策與本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載者一致。

於本中期期間內，本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋(以下統稱「《新香港財務報告準則》」)，此等新準則、修訂及詮釋於本集團二零零七年一月一日開始之財政年度生效。

採用《新香港財務報告準則》對本集團之會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無造成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效之新準則、修訂及詮釋。

《香港會計準則》第23條(修訂)

借貸成本¹

《香港財務報告準則》第8條

營運分類¹

香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第11條

《香港財務報告準則》第2條：集團及庫存股份交易²

香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第12條

服務特許權安排³

本公司董事預期採用此等新準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間。

² 適用於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間。

³ 適用於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間。

4. 業務及營業地區分類

營業額指以下各項收入總額：

- (i) 物業投資
 - 指物業管理收入及租金收入
- (ii) 物業發展及銷售
 - 指物業銷售之已收及應收總收益
- (iii) 工業業務
 - 指銷售所製造膠管所得總收益
- (iv) 消閒業務
 - 指經營高爾夫球會所業務及其相關服務收入
- (v) 證券買賣
 - 指買賣待售投資所得之已收及應收總收益

按業務分類

本集團以業務分類作為分類資料之主要呈報方式。

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	工業業務 千港元	消閒業務 千港元	證券買賣 千港元	不予分類 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
收入								
對外銷售	31,321	74,933	24,229	65,074	56,902	—	—	252,459
內部之銷售	169	—	15	—	—	—	(184)	—
	<u>31,490</u>	<u>74,933</u>	<u>24,244</u>	<u>65,074</u>	<u>56,902</u>	<u>—</u>	<u>(184)</u>	<u>252,459</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績								
分類業績	<u>20,138</u>	<u>13,045</u>	<u>(1,269)</u>	<u>21,441</u>	<u>12,893</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>66,248</u>
其他收入	1,415	8,136	195	1,959	1,372	135,275	—	148,352
不予分類企業開支								(22,637)
融資費用								(5,971)
								<u>185,992</u>
應佔聯營公司之業績	—	—	—	(1,026)	—	2,355	—	1,329
應佔合營企業之業績	—	18	—	10,884	—	—	—	<u>10,902</u>
除稅前溢利								<u>198,223</u>
稅項								<u>(37,740)</u>
期內溢利								<u><u>160,483</u></u>

截至二零零六年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	工業業務 千港元	消閒業務 千港元	證券買賣 千港元	不予分類 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
收入								
對外銷售	27,000	97,294	20,887	41,304	6,288	—	—	192,773
內部之銷售	460	—	77	—	—	—	(537)	—
	<u>27,460</u>	<u>97,294</u>	<u>20,964</u>	<u>41,304</u>	<u>6,288</u>	<u>—</u>	<u>(537)</u>	<u>192,773</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績								
分類業績	<u>16,398</u>	<u>35,655</u>	<u>858</u>	<u>9,596</u>	<u>525</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>63,032</u>
其他收入	2,381	4,851	174	8,190	492	12,524	—	28,612
不予分類企業開支								(35,705)
融資費用								(2,855)
								<u>53,084</u>
應佔聯營公司之業績	—	—	—	(114)	—	1,031	—	917
應佔合營企業之業績	—	(30)	—	12,089	—	—	—	<u>12,059</u>
除稅前溢利								66,060
稅項								<u>(13,336)</u>
期內溢利								<u><u>52,724</u></u>

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零零七年
千港元

二零零六年
千港元

其他收入包括：

利息收入	8,861	8,023
出售物業、廠房及設備之收益淨額，已扣除撇銷金額	111	275
出售可供出售投資之溢利	94,577	225
待售投資公平值變動之收益	1,359	—
匯兌收益淨額	6,085	2,384
可供出售投資之股息收入	32,765	6,105
發行廣播權之收入	1,970	—
	<u><u>137,708</u></u>	<u>17,012</u>

6. 融資費用

截至六月三十日止六個月
二零零七年
千港元

二零零六年
千港元

須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	16,955	5,388
減：資本化利息	(10,984)	(5,388)
	<u><u>5,971</u></u>	<u>—</u>
二零零九年到期可換股債券之融資費用	—	2,855
	<u><u>5,971</u></u>	<u>2,855</u>

7. 除稅前溢利
除稅前溢利乃：

截至六月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元

已扣除：

折舊	10,096	10,117
土地租賃費用攤銷	3,110	2,643
待售投資公平值變動之虧損	—	367
廣播權之攤銷	1,642	—
土地增值稅(已計入銷售成本內)	13,231	—
	<u>13,231</u>	<u>—</u>

8. 稅項

截至六月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元

稅項支出包括：

按本集團屬下有關公司經營業務所在司法權區 之現行稅率計算之中華人民共和國(「中國」) (不包括香港)稅項	14,357	12,087
香港利得稅	85	—
過往期間撥備不足 — 中國(不包括香港)所得稅	122	514
	<u>14,564</u>	<u>12,601</u>
適用稅率增加導致期初遞延稅項餘額增加	29,811	—
期內遞延稅項(抵免)支出	(6,635)	735
	<u>37,740</u>	<u>13,336</u>

香港利得稅乃根據管理層預期整個財政年度之加權平均年度稅率之最佳估計計量。就須繳納香港利得稅之該等附屬公司所使用之平均年度稅率估計為17.5%(二零零六年：17.5%)。

於其他司法權區所產生之稅項乃根據管理層預期整個財政年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以計量。截至二零零七年六月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為15%(二零零六年：15%)。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國主席令第六十三號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。對於目前受惠於15%優惠稅率的企業，新稅法之過渡條款容許自二零零八年一月一日起在五年過渡期內「逐步」增至25%的稅率。遞延稅項結餘已作調整，以反映預期於個別期內變現資產或償還負債時採用合適的稅率。

9. 股息

董事不建議派付於回顧期內之中期股息(二零零六年：無)。

10. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

截至六月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元

盈利

期內用以計算本公司股東應佔每股基本盈利 及每股攤薄後盈利之溢利	160,507	52,174
	<u>160,507</u>	<u>52,174</u>

股份數目

計算每股基本盈利之普通股數目／加權平均數	1,317,471,940	1,267,785,541
普通股之潛在攤薄影響 — 行使購股權	2,407,139	2,355,580
	<u>2,407,139</u>	<u>2,355,580</u>

計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,319,879,079	1,270,141,121
	<u>1,319,879,079</u>	<u>1,270,141,121</u>

由於假設兌換本公司於二零零九年到期之可換股債券會導致每股盈利增加，故計算截至二零零六年六月三十日止六個月之每股攤薄後盈利時並無假設進行有關兌換。

11. 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

本集團給予其貿易客戶之一般信貸期由貨到付款至一個月不等。本集團或會給予有長期業務關係之客戶較長之信貸期。

在應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項內包括應收貿易賬款（經扣除減值撥備），其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬款之賬齡分析：		
零至三個月	21,506	32,361
四至六個月	4,906	7,481
七至十二個月	12,333	5,042
一年以上	564	167
	39,309	45,051

12. 應付貿易賬款及其他應付賬款

在應付貿易賬款及其他應付賬款內包括應付貿易賬款，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
應付貿易賬款之賬齡分析：		
零至三個月	6,192	7,780
四至六個月	256	182
七至十二個月	4,609	996
一年以上	25,423	45,562
	36,480	54,520

概覽

本集團欣然報告，於二零零七年度上半年錄得本公司股東應佔綜合溢利淨額約為160,510,000港元（二零零六年：52,170,000港元）。回顧期內每股基本盈利為12.18港仙（二零零六年：4.12港仙）。截至二零零七年六月三十日止六個月之溢利較二零零六年度同期上升乃主要由於本集團出售長期股本投資之收益及收取長期股本投資所得股息所致，兩者合共為本集團貢獻約127,340,000港元。

此外，本集團於二零零七年度首六個月錄得之營業額約為252,460,000港元，其中物業發展及投資仍然佔主要部份。

董事局並不建議派付截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（二零零六年：無）。

業務回顧

本集團之業務主要位於中國國內，尤其是上海。

除本集團之長期股本投資所得回報外，於二零零七年度上半年，款客及消閒業務為本集團之最高溢利業務。高爾夫球會業務為本集團貢獻約23,400,000港元及本集團於其酒店業務權益中攤佔溢利約10,880,000港元。此外，物業投資提供穩定及不斷增長之經常性收入，並帶來經營溢利約21,550,000港元。由於湯臣一品之銷售額尚未入賬及本集團最新之物業發展項目仍在興建中，可供銷售之已竣工項目因而有限，故物業發展及銷售僅為第三大溢利來源，並錄得經營溢利約21,180,000港元。受惠於香港證券市場交投暢旺，於回顧期內之證券買賣業務為本集團貢獻約14,270,000港元。

物業發展及投資

整體而言，於上海之物業發展及投資繼續成為本集團之核心業務，並佔本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之營業額約42%。

湯臣高爾夫別墅

於回顧期內，在浦東之湯臣上海浦東高爾夫球會周邊開發之一系列別墅－湯臣高爾夫別墅之銷售額佔本集團之物業發展及銷售所得收益約68%，並佔本集團經營溢利約12%。截至二零零七年六月三十日，湯臣高爾夫別墅全部七期之可供出售面積已接近全部售罄，僅餘最新三期中約3%之可供出售面積可供發售。

湯臣怡園

湯臣怡園為本集團於二零零七年度上半年之另一項主要銷售收入來源。該物業為位於浦西之住宅發展項目。於二零零七年六月三十日，除一個單位外，其餘單位已全部售罄。

湯臣一品

湯臣一品為本集團旗下一項高級住宅發展項目，位處浦東江畔並可俯瞰整個外灘景觀。其剛於本年八月獲發房地產權證，因此，其銷售業績只將於二零零七年度全年業績內確認。截至目前為止，本集團已收取超過200,000,000港元之銷售收入。在四棟住宅大樓中，兩棟已撥作發售，而另外兩棟則保留作投資用途。本集團現正計劃於本年第三季推出一棟住宅大樓共74個單位作出租用途。

湯臣湖庭花園

湯臣湖庭花園（一個毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之低層住宅發展項目）之第一期建築工程現正進行，並預期於二零零八年竣工。第一期將提供172個獨立或半獨立式樓房，總住宅樓面面積約為72,000平方米。該項目計劃於兩個月內推出市場預售。

商業及工業大廈

在回顧期內，本集團來自位於浦東的商業及工業物業組合的租金收入及管理費為本集團帶來穩定的收益，佔本集團的經營溢利約11%。該組合包括湯臣金融大廈、湯臣國際貿易大樓、湯臣外高橋工業園區及湯臣商務中心大廈之商場部份。

款客及消閒業務

湯臣上海浦東高爾夫球會

湯臣上海浦東高爾夫球會之營運業務約佔本集團截至二零零七年六月三十日止六個月營業額之四分之一，為本集團期內之主要溢利來源。該項業務帶來溢利約23,400,000港元，佔期內本集團經營溢利約13%。於回顧期內之球會會籍銷售成績理想，所錄得之銷售額較去年同期增長近一倍，而高爾夫球活動之收益亦錄得穩健增長。

上海錦江湯臣洲際大酒店

雖然在回顧期內，本集團持有50%權益之酒店業務經營業績倒退，但本集團仍攤佔溢利約10,880,000港元，而於二零零七年度上半年酒店之平均入住率約為78%。

工業業務

本集團之工業業務於截至二零零七年六月三十日止六個月內錄得輕微虧損約1,070,000港元，原因為毛利率下降及須為呆壞賬作出撥備。

證券買賣

於二零零七年度上半年，由於香港證券市場交投暢旺，本集團之證券買賣活動顯著增加，並錄得淨收入總計約12,890,000港元。此外，待售證券投資公平值變動產生之未變現溢利約1,360,000港元已計入本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之綜合利潤表中。

投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，本集團亦持有川河集團有限公司（「川河」，一家於香港上市之公司）之已發行股本9.8%權益及於川河在中國國內成立之一家聯營公司之註冊資本中擁有13.5%權益。兩家公司之主要業務均為於浦東張江高科技園區從事物業發展及投資業務。本集團於二零零七年收取合共約32,770,000港元之股息。

此外，本集團出售於保利(香港)投資有限公司(一家於香港上市之公司)之長期股本投資，而其中之收益約94,580,000港元已於回顧期內入賬。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零零七年六月三十日止期間之資本開支及投資所需資金主要來自手頭現金、營運收益及投資業務收益。

於結算日，本集團之現金及等同現金項目約為1,277,860,000港元。於回顧期內，本集團來自其經營業務所得之現金流入淨額約為196,830,000港元，而其投資業務所得之現金流入淨額約為74,620,000港元。經計及其融資活動之現金流出淨額約29,590,000港元後，本集團於回顧期內錄得現金流入淨額約為241,860,000港元(二零零六年：現金流出淨額約135,950,000港元)。於期內現金流入增加主要由於出售香港之長期股本投資及收取於上海物業發展項目之銷售所得款項。

於二零零七年六月三十日，本集團之借貸約為565,260,000港元(二零零六年十二月三十一日：573,810,000港元)，相等於同日之本公司股東應佔權益之13.13%(二零零六年十二月三十一日：14.35%)。在該等借貸中，全部為有抵押銀行貸款，其中38%須於結算日起計一年內償還，餘下則於結算日起計兩年後但於五年內償還。

於結算日，本集團有關發展中物業開支之已訂約惟尚未撥備之資本承擔約為1,114,840,000港元(二零零六年十二月三十一日：1,028,810,000港元)。本集團預期以日後之營運收益、銀行借貸及其他適合之融資來源以應付該等承擔。

於二零零七年六月三十日，本集團錄得流動比率為1.96倍(二零零六年十二月三十一日：2.05倍)及資本負債比率(即負債總額對本公司股東應佔權益之比率)為36.95%(二零零六年十二月三十一日：33.51%)。於二零零七年度流動比率下降及資本負債比率上升，主要由於本集團發展中物業之預售所得款項被分類為流動負債所致。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團賬面總值約2,869,530,000港元(二零零六年十二月三十一日：2,548,410,000港元)之資產已抵押予銀行，以作為本集團之一般銀行信貸之擔保。於二零零六年十二月三十一日，約6,960,000港元之存款曾抵押予銀行，以作為本集團所發展物業之買家所獲按揭融資之擔保，而有關抵押已獲解除。

匯兌風險

由於本集團大部份資產及負債以人民幣列值，而資產可充分地償付負債，因此，管理層預期人民幣幣值變動將不會對本集團產生任何負面影響，因為相對於港元，人民幣一般被視為會升值。另一方面，本集團所有其他資產及負債均以港元或美元列值，故本集團並不預期有任何重大匯兌風險。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團之或然負債約為3,000,000美元，為向上海錦江湯臣洲際大酒店之管理公司就酒店翻新及系統升級工程所需資金而提供之賠償保證。董事局認為，本集團不大可能就提供上述保證而招致任何重大財務虧損。

展望

中國國內政府頒佈多項宏觀經濟調控措施對資金流入房地產市場造成影響，惟市場氣氛仍然樂觀，管理層對中國國內物業市場之長遠增長仍然充滿信心。本集團將於未來數月致力推廣湯臣湖庭花園及湯臣一品兩個項目，並將會同時開拓其他投資商機以多元化發展其業務組合。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治常規守則

董事局認為本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月內一直遵守當時生效之香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十四所載之《企業管治常規守則》內之所有守則條文，惟下文所述者除外：

- (a) 徐楓女士同時擔任本公司董事局主席兼董事總經理兩職，然而，董事局認為已有足夠的權力平衡。本公司之日常業務管理由徐女士與董事局轄下具有書面特定職權範圍的執行委員會中其他成員共同分擔，且所有重大決定均經董事局及其轄下之適當委員會商議後才作出；
- (b) 本公司之現任獨立非執行董事均無指定任期，而本公司之《公司組織章程細則》亦沒有規定本公司之董事需至少每三年輪流退任一次。然而，根據本公司之《公司組織章程細則》之規定，本公司當時所有在任董事（包括獨立非執行董事）中三分之一（或最接近三分之一之數目）之成員須在本公司股東週年大會上依章輪值告退，並可競選連任；及
- (c) 本公司董事局主席未能出席本公司之二零零七年度股東週年大會，惟本公司董事局副主席兼執行董事湯子同先生出席了該大會，以解答有關本集團業務之提問。

登載中期業績

本中期業績公佈於香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkex.com.hk>)上登載，而本公司之二零零七年度中期報告亦將於適當時候登載於上述網站上。

代表
湯臣集團有限公司
董事局
主席兼董事總經理
徐楓

香港，二零零七年九月四日

於本公佈日期，本公司董事局包括三位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）及莊然真先生）及三位獨立非執行董事（董慧儀女士、張兆平先生及李燦輝先生）。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。